TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Diễn biến thị trường BĐS nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận Quý 2/2021

10:57 09/07/2021

Dịch bệnh Covid-19 bùng phát trở lại đã khiến thị trường bất động sản TP. HCM và vùng phụ cận sụt giảm đáng kể về nguồn cung cũng như lượng tiêu thụ.

Thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận Quý 2/2021

Theo Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam (DKRA Vietnam) cho biết, trong Quý 2/2021, dịch bệnh Covid-19 bùng phát trở lại lần thứ 4 dẫn đến nhiều địa phương trên cả nước phải áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội.

Theo đó, thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM và vùng phụ cận chỉ hoạt động chủ yếu trong tháng 4 và đầu tháng 5. Đáng chú ý là sự sụt giảm đáng kể về nguồn cung và lượng tiêu thụ ở phân khúc căn hộ. Đối với bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam ghi nhận những tín hiệu hồi tích cực vào cuối Quý 1 và đầu Quý 2 với nguồn cung tăng khá mạnh ở phân khúc condotel và nhà phố/shophouse biển.

Tuy nhiên, diễn biến của dịch bệnh đã ảnh hưởng lớn đến đà hồi phục của phân khúc này. Tại TP.HCM, với nguồn cung mới ngày càng ít, mặt bằng giá sơ cấp các phân khúc có sự điều chỉnh tăng.

Cụ thể, ở phân khúc đất nền, trong Quý 2, thị trường TP.HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận nguồn cung dồi dào hơn với Quý 1, mức tăng khoảng 125%, tỷ lệ tiêu thụ tăng 59%. So với cùng kỳ năm 2020, nguồn cung và lượng tiêu thụ Quý 2 tăng nhẹ. Thị trường đất nền vùng ven tiếp tục giữ vị thế chủ lực trong khi TP.HCM trải qua 4 quý liên tục thiếu vắng nguồn cung mới. Đồng Nai tiếp tục dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.



Ảnh minh họa.

Thị trường căn hộ toàn TP.HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm nhẹ so với Q1/2021, trong đó, nguồn cung giảm 28% và lượng tiêu thụ giảm 26%. Riêng thị trường TP.HCM ghi nhận diễn biến sôi động hơn với nguồn cung chủ yếu thuộc phân khúc căn hộ hạng A và B, căn hộ hạng C tiếp tục vắng bóng.

Nguồn cung và lượng tiêu thụ ở khu Nam TP.HCM bật tăng mạnh trong quý khi chiếm 44% tổng nguồn cung mới và 52% lượng tiêu thụ toàn thị trường. Mức giá sơ cấp tại TP.HCM trong nửa đầu Quý 2 có sự tăng nhẹ khoảng 3 - 5% do các dự án được giới thiệu ra thị trường chủ yếu thuộc những giai đoạn tiếp theo, sắp hoàn thành hoặc dự án có quy hoạch đồng bộ.

Nguồn cung mới nhà phố/biệt thự khu vực TP.HCM và các tỉnh giáp ranh có mức tăng đột biến, khoảng 78% so với quý trước nhưng chỉ tập trung trong giai đoạn đầu Quý 2. Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm 2020, tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới giảm khoảng 23%. Đồng Nai tiếp tục dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường, trong khi TP.HCM có sự sụt giảm mạnh do ảnh hưởng bởi phần lớn thời gian thực hiện các biện pháp giãn cách xã hội phòng chống dịch Covid-19 bùng phát lần 4. Mặt bằng giá sơ cấp trong quý có sự điều chỉnh tăng nhẹ ở một số dự án, đặc biệt là tại thị trường TP.HCM do nguồn cung hạn chế trong khi thị trường thứ cấp không có nhiều biến động.

Với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, nguồn cung tăng đáng kể ở loại hình nhà phố/shophouse biển (tăng 5 lần) và condotel (tăng 26%) so với quý trước, riêng biệt thự biển có sự sụt giảm nguồn cung khoảng 69%. Các dự án tập trung ở Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc và Bình Thuận. Sức mua chung toàn thị trường

cuối Quý 1 và đầu Quý 2 ghi nhận những tín hiệu khả quan, nhưng có sự suy giảm từ giữa Quý 2 do ảnh hưởng chung của dịch bệnh.

Dự báo thị trường 6 tháng cuối năm 2021

Theo dự báo từ DKRA Vietnam, đa phần các phân khúc sẽ duy trì nguồn cung mới ở mức tương đương 6 tháng đầu năm 2021, riêng nguồn cung căn hộ có thể tăng nhẹ. Trong đó, nguồn cung mới đất nền tập trung chủ yếu ở thị trường các tỉnh giáp ranh. Sức cầu chung có thể phục hồi vào những tháng cuối năm khi dịch bệnh được kiểm soát. Những dự án có pháp lý và hạ tầng hoàn thiện tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Ở phân khúc căn hộ, nguồn cung có thể sẽ tăng nhẹ, tập trung chủ yếu ở thị trường TP.HCM. Phân khúc căn hộ hạng A và B tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới. Căn hộ hạng C tiếp tục vắng bóng trên thị trường. Riêng căn hộ hạng sang có thể sẽ có dự án đạt mức giá mới. Sức cầu tại TP. HCM có thể sẽ phục hồi tích cực.

Ở phân khúc nhà phố, biệt thự, với nguồn cung dự báo ở mức tương đương giai đoạn 6 tháng đầu năm 2021, sức cầu chung có tín hiệu phục hồi ở hầu hết địa phương. Tuy nhiên, thị trường thứ cấp có thể không có nhiều thay đổi. Các giao dịch vẫn tập trung ở những dự án đã bàn giao, vị trí kết nối tốt, mức giá trên dưới 10 tỷ đồng/căn.

Với bất động sản nghỉ dưỡng, nguồn cung mới các loại hình condoteal, biệt thự biển, nhà phố, shophouse có thể tăng nhẹ so với 6 tháng đầu năm. Tuy nhiên, tình hình cụ thể sẽ phụ thuộc vào sự nới lỏng hoặc gỡ bỏ giãn cách xã hội tại các địa phương. Đa số dự án mới sẽ tập trung ở Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc. Sức cầu chung có thể sẽ phục hồi nhưng khó có đột biến trong ngắn hạn. Mô hình phức hợp nghỉ dưỡng (Integrated Resort) tiếp tục nhận được sự quan tâm của thị trường. Loại hình nhà phố/shophouse tiếp tục trở thành điểm sáng trên thị trường phân khúc này trong năm 2021.

Vũ Lê – Nguyễn Tùng